



Flexibilisierungs- und Kostensenkungspotenziale moderner Bürowelten

Die zunehmende Bedeutung von Business Centern

Studie von Excellent Business Center und Ernst & Young Real Estate GmbH - Oktober 2011



Excellent Business Center Frankfurt OpernTurm

Vorwort der Herausgeber

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

steigende Kostenbelastungen, neue Technologien, Globalisierung, Wettbewerbsdruck sowie die stark zunehmende Dynamisierung der Wirtschaft stellen nur einige Schlagworte dar, die den tiefgreifenden Wandel unserer Arbeitswelten kennzeichnen. Kurze Boomphasen wechseln sich immer schneller mit Rezessionen ab.

Die Marktveränderungen zu Beginn des 21. Jahrhunderts eröffnen neue Marktpotenziale für Unternehmen, die es verstehen, sich innovativ und flexibel auszurichten, ihre Mitarbeiter zu motivieren und sich damit auf die neuen Anforderungen einzustellen.

Gerade das Kosten- und Risikomanagement steht in dieser Situation vor völlig neuen Herausforderungen, wenn die Wettbewerbsfähigkeit erhalten und langfristige Erfolgspotenziale dauerhaft gesichert werden sollen.

Auch im Bereich des Managements moderner Bürowelten bedarf es daher umfassender, gut strukturierter Konzepte, die zu einer Verhinderung erheblicher wirtschaftlicher Probleme beitragen können.

Als Outsourcing-Partner von Unternehmen jeglicher Größe und Herkunft gewinnen Business Center immer mehr an Bedeutung. Als Anbieter flexibler Arbeitswelten stellen Business Center eine bedeutende Alternative zu klassischen Bürolösungen dar: Unternehmen mieten mit zeitlich flexiblen Mietverträgen komplett eingerichtete Büro- und Konferenzräume. Ob Bürosuite, Einzel- oder Teambüro – jede Größe steht kurzfristig für jede Zeitspanne zur Verfügung. Der Vorteil: Investitionen in Büroequipment und Technik entfallen und die Mieten sind erheblich günstiger als bei klassischen Bürolösungen. Je nach Wunsch nehmen Kunden Leistungen wie Sekretariats- oder Telefonservice in Anspruch. Wer keinen Raum anmieten möchte, schafft sich ein virtuelles Büro und nutzt Adresse und Telefondienste der Business Center.

Häufig werden wir in unserer betrieblichen Praxis gefragt, wie groß der Kostenvorteil von Business Centern gegenüber herkömmlichen Büros ist. Wie sind die vorhandenen Flexibilitätspotenziale für unsere Kunden zu quantifizieren? Wer nutzt Business Center? Warum ist es oft effizienter, Konferenzen in Business Centern, als in Hotels stattfinden zu lassen? Welche qualitativen Vorteile sprechen für die Anmietung von Büros in Business Centern?

Vor diesem Hintergrund haben wir Ernst & Young beauftragt, eine Studie zu den Flexibilisierungs- und Kostensenkungspotenzialen moderner Bürowelten unter besonderer Berücksichtigung der zunehmenden Bedeutung von Business Centern zu erstellen.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Studie haben wir auf den folgenden Seiten zusammengefasst und sind sicher, Ihnen und Ihrem Unternehmen konkrete Entscheidungs- und Argumentationshilfen zur Ausschöpfung wichtiger Flexibilitäts- und Kostensenkungspotenziale im Bereich des Managements Ihrer Bürowelten geben zu können.

Dr. Andre Helf Janko Siegart

Geschäftsführer Excellent Business Center



Excellent Business Center Berlin Hauptbahnhof

Inhaltsverzeichnis

1 - Management Summary	7
2 - Rahmenbedingungen und Konsequenzen der Anmietung klassischer Büros an Top-Standorten	8
3 - Trends und Entwicklungen sowie deren Bedeutung für klassische Arbeits- und Büroformen	10
4 - Business Center und deren Kunden	12
5 - Markt- und Betreiberstrukturen von Business Centern in Deutschland	14
6 - Produktprofile	16
6.1 - Büro auf Zeit	16
6.2 - Virtual Office	24
6.3 - Konferenz- und Tagungsräume	28
Schlussbemerkung	30



Management Summary

Die wichtigsten Ergebnisse der Studie:

In wirtschaftlich stürmischen Zeiten sehen sich Unternehmen dynamisch wandelnden Märkten und besonderen Herausforderungen gegenüber gestellt. Aus dieser Situation gehen vor allem die Unternehmen erfolgreich hervor, die es verstehen, ihr Kosten- und Risikoportfolio effizient zu managen. In Bezug auf die Anmietung von Büroflächen stehen Aspekte der Kostenreduzierung bei den einzelnen Arbeitsplätzen im Mittelpunkt der Betrachtungen. Die Notwendigkeit, Mietverträge als Dauerschuldverhältnisse in Vertragsgestaltungen zu überführen, die einen kurzfristigen Ausstieg aus dem Mietverhältnis, ohne relevante Abstands- und Auszugszahlungen, ermöglichen, gilt oft als wichtige Nebenbedingung. So bildet das sofortige „Stoppen eines Tankers“ ein wesentliches Erfolgskriterium.

Business Center werden immer bedeutender als Outsourcing-Partner der Wirtschaft. Sie haben in den vergangenen Jahren ein Angebot an flexiblen Bürolösungen entwickelt, die folgende Vorteile für moderne Unternehmen bieten:

- Bei Anmietung von bis zu 20 Arbeitsplätzen sind Business Center grundsätzlich preiswerter als klassischer Büroraum. Die Preisvorteile reichen je nach Anzahl der angemieteten Arbeitsplätze von 24 bis zu über 200 %.
- Business Center ermöglichen zeit- und flächenflexible Mietverträge und reduzieren damit das Risiko der Bindung an langfristige Mietverträge. Sie tragen damit wesentlich zur Senkung des Fixkostenrisikos bei, aber bieten bei Bedarf das notwendige flächenmäßige Erweiterungspotenzial.
- Business Center ermöglichen den sofortigen Markteintritt und sparen damit Zeit und Kosten.
- Business Center bieten auch kleinen Teams die Möglichkeit, sich in besonders repräsentativen Immobilien in Top-Lagen einzumieten. Sie tragen damit wesentlich zur Imageförderung bei.
- Business Center ermöglichen eine sichere und überschaubare Planung sämtlicher mit der Büroanmietung verbundener Kosten.
- Business Center ermöglichen die Konzentration auf das Kerngeschäft.
- Business Center tragen zur Liquiditätsschonung bei, da Investitionen in Mobiliar und Infrastruktur nicht anfallen.
- Virtual Offices in Business Centern stellen eine sehr attraktive Alternative zur klassischen Anmietung von Büroräumen dar, da das Fixkostenrisiko auf ein Minimum reduziert wird, das äußere Erscheinungsbild jedoch vollkommen repräsentativ ist.
- Besteht Bedarf nach Konferenz- und Tagungsmöglichkeiten so bieten Business Center gegenüber Hotels und Konferenzzentren wesentliche Vorteile, da sie erheblich kostengünstiger sind und keine Verpflichtung zur Buchung von Übernachtungen oder Catering besteht.
- Business Center ermöglichen die stündliche Anmietung von Konferenz- und Tagungsräumen und bieten damit eine interessante und diskrete Alternative zum Meeting in der „Hotel-Lobby“.

Rahmenbedingungen und Konsequenzen der Anmietung klassischer Büros an Top-Standorten

Abb. 1: Rahmenbedingungen & Konsequenzen

Diese Aufstellung zeigt die Rahmenbedingungen für die Anmietung klassischer Büros und die daraus resultierenden Konsequenzen.

	Rahmenbedingungen	Konsequenzen
	Eine Anmietung kleiner Flächen in Landmark-Immobilien ist in der Regel nicht möglich. Verfügbare und abgeschlossene Büroeinheiten weisen mindestens 300 m² (Haupt- und Nebenflächen) auf.	Die Anmietung einer Mindestflächengröße zwingt die Unternehmen, mehr Fläche, als benötigt wird, anzumieten.
	Top-Objekte sind in der Regel voll vermietet.	Flächenerweiterungen gemäß den Wachstumsbedürfnissen der Unternehmen sind vor diesem Hintergrund selten möglich.
	In sehr guten Bürolagen und Top-Objekten schließen Vermieter keine kurzfristigen Mietverträge ab. Mietvertragslaufzeiten von fünf und mehr Jahren sind die Regel.	Die Flexibilität eines Unternehmens wird durch lange Mietvertragslaufzeiten stark eingeschränkt. Ein schneller Marktaustritt ist dadurch nicht zu realisieren. Langfristige Mietverhältnisse erhöhen das Fixkostenrisiko eines Unternehmers.
	Die eigenständige Bürosuche und -auswahl, Mietvertragsverhandlungen und die Beschaffung der Büroausstattung benötigen viel Zeit, verursachen Kosten und bedeuten in der Regel organisatorischen und logistischen Aufwand.	Die Übernahme der Büroflächen erfolgt häufig erst Monate nach dem Vertragsabschluss. Dadurch ist ein schneller Markteintritt nicht möglich. Häufig sehen sich Unternehmen terminlichen und organisatorischen Hindernissen sowie diversen Vertragsrisiken ausgesetzt. Transaktions- sowie Beraterkosten fallen dadurch höher aus als ursprünglich kalkuliert.

	Rahmenbedingungen	Konsequenzen
	Anfangsinvestitionen (Büroausstattung, Technik etc.) und Anlaufkosten hat in der Regel der Mieter zu erbringen. Bei Büroauszug treffen den Mieter meist Rückbauverpflichtungen und damit höhere Auszugskosten.	Durch die entstehenden Investitionen und additiven Kosten bei Ein- und Auszug fließt dem Unternehmen Liquidität ab. Zudem wird sein Kapital mittel- bis langfristig gebunden.
	Während der Mietvertragsdauer ist der Büromieter mit einem hohen Verwaltungsaufwand und einer unkalkulierbaren Nebenkostenentwicklung konfrontiert.	Das Unternehmen hat zusätzliche administrative Kosten zu tragen. Das Nebenkostenrisiko erschwert seine Kostenplanung.

Trends und Entwicklungen sowie deren Bedeutung für klassische Arbeits- und Büroformen

Grundlegender Wandel der Arbeitsformen und -strukturen

Vor dem Hintergrund der in Abbildung 2 dargestellten Trends und Entwicklungen zeichnet sich ab, dass Arbeits- und Geschäftsprozesse immer dynamischer werden und damit erhöhte Flexibilitätsanforderungen an die Unternehmen stellen.

Anstelle alter Erfolgsfaktoren, wie z.B. der Zentralisierung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, treten vollkommen neue Arbeitsorganisationen. Zum Beispiel finden sich kleine, weltweite Expertenteams zusammen, um zeitlich begrenzt ein bestimmtes Projekt zu bearbeiten, oft in weltweitübergreifender Organisationsform. So bearbeiten z.B. die Amerikaner an der Westküste die Arbeitsergebnisse der deutschen Projektteammitglieder weiter, wenn die Deutschen in den wohlverdienten Feierabend gehen.

Auch in Zeiten der Globalisierung bzw. vor dem Hintergrund der Anonymität des Internets wird es immer wichtiger, dass Unternehmen im Wettbewerb um Kunden und Mitarbeiter räumliche Präsenz zeigen. Die regionale oder sogar lokale Nähe zum Kunden oder Mitarbeiter wird somit zum erfolgskritischen Faktor.

Steigende Bedeutung wird zudem der Nachhaltigkeitsdebatte im Sinne der Ausgewogenheit von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten der Arbeits- und Bürowelten beigemessen.

Trends und Entwicklungen

Abb. 2: Trends und Entwicklungen

Die hier aufgeführten globalen Entwicklungen der Arbeits- und Kommunikationswelt sind entscheidend für die derzeit am Markt notwendige Flexibilität.

Trends/Entwicklungen	Für Arbeitswelten relevante Trends
Ökonomischer Strukturwandel	Globalisierung/Internationalisierung
	Tertiärisierung
Ökologischer Strukturwandel	Nachhaltigkeitsdebatte
	Erneuerbare Energien
Raum-Zeit-Strukturen	Neue Informations- und Kommunikationstechnologien
Soziale, gesellschaftliche und kulturelle Veränderungen	Wachsendes Online-Kommunikations- und Repräsentationsbedürfnis, v. a. bei jüngeren Generationen
	Soziale Netzwerkstrukturen

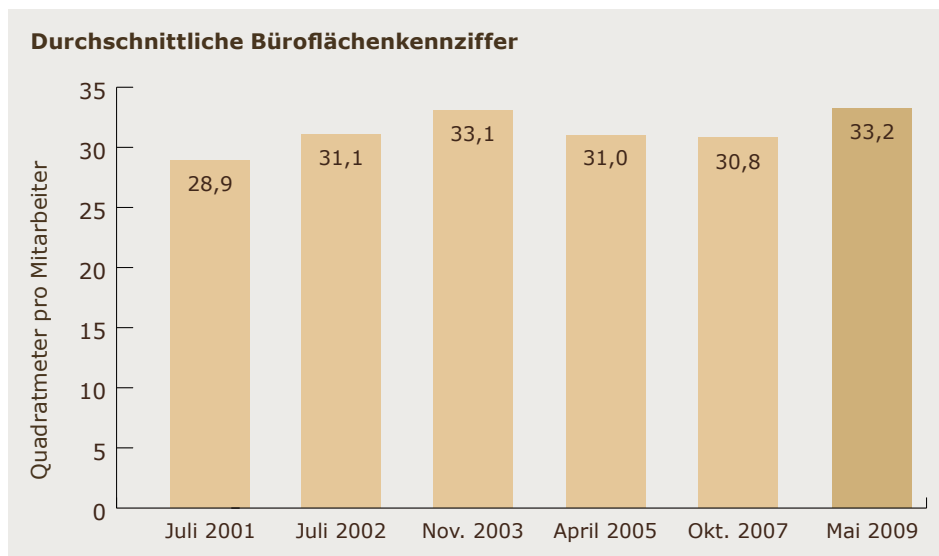
Quelle: Dresdner Bank Research, Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation

Konsequenzen für Büroimmobilien

Der grundlegende Wandel verlangt nach flexiblen und nachhaltigen Bürolösungen, unter anderem, um dem ständig wechselnden Flächenbedarf zu begegnen. Die traditionellen Zellen- und Großraumbüros werden zudem mit modernen und nach Bedürfnissen aufgeteilten Büroarbeitsplatzformen kombiniert und mit anpassungsfähiger Technik ausgestattet.

Auch Fragen der Flächeneffizienz und -optimierung rücken bei der Büroflächenauswahl, -nutzung und -ausstattung immer mehr in den Fokus, obwohl die Anpassung von Büros an die neuen Arbeitssituationen langsam voranschreitet. Die durchschnittliche Büroflächenkennziffer stieg in den vergangenen Jahren leicht an (siehe Abb. 3).

Studien belegen, dass insbesondere die Büro- und Gestaltungsqualität nachweislich das Wohlbefinden, die Arbeitszufriedenheit und damit die Performance von Wissensarbeitern fördert. Im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter ist ein Arbeitsplatz, an dem sich diese wohlfühlen, ein wichtiges Entscheidungskriterium.



Quelle: Jones Lang LaSalle, BüroKennziffern 2009

Abb. 3: Durchschnittliche Bürofläche

Das Diagramm beschreibt die Entwicklung der durchschnittlichen Büroflächenkennziffer pro Mitarbeiter.

Business Center und deren Kunden

Profil eines Business Centers und typische Produkte

Der Wandel der Arbeitsstrukturen führt zu neuen Immobilienprodukten, wie z.B. Business Centern oder Boardinghäusern. Business Center zeichnen sich durch verschiedene Produkte und Serviceleistungen aus, die grundsätzlich zeitflexibel und nach individuellem Bedarf angeboten werden (siehe Abb. 4). Die Produkte sind zudem beliebig kombinierbar. Business Center zählen zu den Betreiberimmobilien. In der Regel vermietet ein Immobilieneigentümer eine Büroimmobilie bzw. einen Teil davon an ein Betreiberunternehmen, das das Business Center in eigener Regie ausstattet und bewirtschaftet.

Abb. 4: Produkte

Büros auf Zeit	Virtual Office	Konferenzen
Zeitflexible Vermietung voll ausgestatteter Büros ab einer Stunde mit	Zeitflexible Vermietung von Geschäftsadressen, Anrufannahme im Firmennamen, Post-/Paketannahme mit	Vermietung voll ausgestatteter Konferenzräume ab einer Stunde mit
optionalen Services (z. B. Sekretariatsarbeiten)		

Kundensegmente und -motive

Kundensegmente lassen sich anhand unterschiedlicher Faktoren und angepasst an den Standort sowie an das Produkt- und Dienstleistungsangebot eines Business Centers ableiten.

Kunden können nach ihrer Unternehmensgröße unterschieden werden. Von Home-Office-Mitarbeitern über Start-ups bis hin zu Repräsentanzen bzw. Teams von Großunternehmen können alle gleichermaßen die Leistungen eines Business Centers in Anspruch nehmen.

Je nach Standortpräferenz und Repräsentativitätsanspruch stehen Business Center entweder an Top-Standorten in Landmark-Immobilien oder dezentral und meist in preisgünstigen Bürogebäuden zur Verfügung.

Weitere Mietmotive lassen sich anhand von Unternehmensstrategien und -organisationen sowie der Definition von Marktgebieten ableiten.

Größe ✓ Existenzgründer/Home Office ✓ Kleinunternehmen/Start-ups ✓ Mittelgroße und Großunternehmen		Unternehmensidentität ✓ Repräsentativitätsanspruch vs. Preisbewusstsein ✓ Notwendigkeit von geogr. Zentralität vs. Dezentralität
Marktgebiet ✓ Lokal ✓ Regional ✓ National ✓ International	Strategie ✓ Wachstum ✓ Verlagerung ✓ Outsourcing ✓ Downsizing	
Unternehmensorganisation ✓ Virtuell (z. B. Webshops) ✓ Short-time (z. B. mobile Mitarbeiter) ✓ Part-time (z. B. Projektteams) ✓ Full-time (z. B. Vertriebsbüros)		

Abb. 5: Kundensegmentierung

Das Schaubild stellt die Segmentierung der Kunden anhand der Kategorien Größe, Marktgebiet, Strategie, Organisation sowie Identität der Unternehmen dar.

Markt- und Betreiberstrukturen von Business Centern in Deutschland

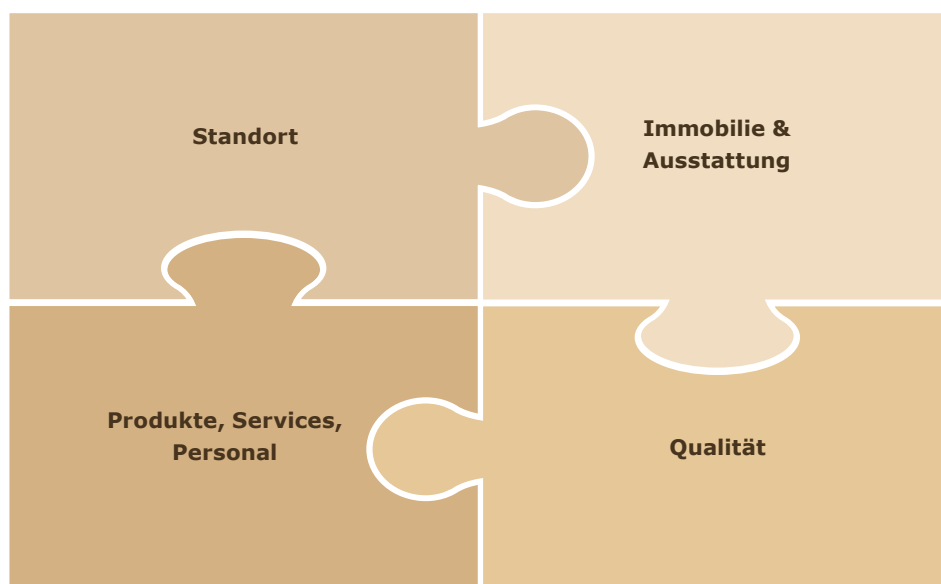
Unterscheidungsmerkmale von Business Centern

Seit der Markteinführung von Business Centern in Deutschland Mitte der 1980er Jahre ist die Zahl professionell geführter Center auf ca. 215 gestiegen. Der Markt lässt bereits differenzierte Betreiber erkennen, dazu stehen im Wesentlichen vier Unterscheidungsmerkmale zur Verfügung (siehe Abb. 6).

Es gibt zwei vorherrschende Betreibertypologien in Deutschland. Einerseits werden Business Center von national und international agierenden Unternehmen betrieben, die Flächen und Services unter einer „Marke“ und mit einem einheitlichen Qualitätsniveau an verschiedenen Standorten in Deutschland anbieten.

Andererseits betreiben Einzelunternehmer Business Center bzw. Büroserviceunternehmen entweder innerhalb eines Vertriebsnetzwerks oder komplett unabhängig von Kooperationspartnern. Ein einheitliches Qualitätsniveau ist bei diesen Angebotsformen nicht gegeben. Zudem ist das Angebot dieser Anbieter zumeist auf eine Stadt beschränkt.

Abb. 6: Unterscheidungsmerkmale



Klassifizierung von Business Centern

Eine exemplarische Sterneklassifikation der Betreiber dient der besseren Einordnung der Typologie eines bestimmten Business Centers (siehe Abb. 7).

5-Sterne Business Center	✓ Meist Filialunternehmen ✓ Premiulagen und -objekte ✓ Sehr hochwertige, moderne und komfortable Büro- und Technikausstattung ✓ Repräsentativer Empfang und großzügige Nebenflächen ✓ Tagesbüros ab 25 m² ✓ Höchste Servicequalität (z.B. mehrsprachiges Personal, über 4 Servicemitarbeiter)
4-Sterne Business Center	✓ Meist Filialunternehmen ✓ Zentrale urbane Lagen, gute Objektqualitäten ✓ Funktionale Ausstattung ✓ Tagesbüros unter 25 m² ✓ Hohes Serviceniveau, 1-3 Mitarbeiter im Service ✓ Meist Einsatz von zentralisierten Callcentern bei Anrufentgegennahme
3-Sterne Business Center	✓ Meist inhabergeführt, teils im Netzwerkverbund ✓ Standortlagen von mittlerer Qualität und Güte ✓ Uneinheitliche Qualitätsstandards ✓ Schwankendes Serviceniveau
2-Sterne Business Center	✓ Eher vom Inhaber geführt ✓ Stadtrandlagen, Standorte und Objekte eher einfacher Qualität, Güte und Ausstattung ✓ Geringe Qualitätsstandards und kleines Serviceangebot
1-Stern Business Center	✓ Angebot von Arbeitsplätzen im Open-Office-Bereich oder in einfach ausgestatteten Büros ✓ Einfache Standort- und Objektqualitäten ✓ Geringes oder kein Qualitäts- und Serviceangebot

Abb. 7: Klassifizierung von Business Centern

Die nebenstehende Darstellung ordnet Business Center nach Fläche je Büro, Lage und Qualität der Immobilien, Service und Ausstattung in 5 Klassen ein.

Produktprofil: Büro auf Zeit – qualitative Analyse

Produktprofil: Büro auf Zeit (5-Sterne)

Die zeitflexible Vermietung von voll ausgestatteten Büroflächen zählt zum Standardangebot eines Business Centers. Der übliche Leistungsumfang beinhaltet:

- ✓ Moderne, repräsentative Büromöbel
- ✓ Nutzung von IT- und Kommunikationsinfrastruktur
- ✓ Empfangsservice und mehrere Servicemitarbeiter
- ✓ Individuelle Annahme von Anrufen im Firmennamen
- ✓ Geschäftsadresse in repräsentativer Lage

Optional kann der Mieter Zusatzleistungen wie z.B. Sekretariats- und Übersetzungsservices abrufen.



Vorteile für Mieter von Büros auf Zeit in 5-Sterne Business Centern

Premiumstandort und -immobilie

Repräsentative Standorte sowie architektonisch ansprechende Gebäude führen zur positiven Außenwahrnehmung des Mieters.

Modern ausgestattete Büros in zentralen Lagen motivieren Mitarbeiter mehr als klassische Bürolösungen in sekundären Lagen wie Büroparks.

Anmietung von Kleinstbüros ab 15 m² in imagefördernden Landmark-Immobilien ist nur in 5-Sterne Business Centern möglich. Der freie Büroimmobilienmarkt in Top-Lagen bietet diese Möglichkeit nicht.

Markteintritt und -austritt

Speed-to-Market: Bereits komplett eingerichtete Büros, bestehende Internetleitungen und eigene Telefonnummern stehen von heute auf morgen zur Anmietung bereit.

Keine Transaktionszeiten für Suche und Auswahl von Büros und Einrichtung.

Markteintritts- und Marktaustrittsbarrieren und andere Risiken werden durch eine umfangreiche Vertragsflexibilität verringert sowohl in

- ✓ zeitlicher Hinsicht durch stunden-, wochen-, monats- oder jahresweise Büroanmietung als auch in
- ✓ räumlicher Hinsicht durch flexible Anmietung zusätzlicher Flächen oder Reduktion nicht benötigter Flächen.

Marktdurchdringung

Zentralität und sehr gute Erreichbarkeit von 5-Sterne Business Centern ermöglichen kurze Wege für Kunden und Mitarbeiter.

5-Sterne Business Center bieten Mietern ein umfangreiches Filialnetzwerk in den wesentlichen deutschen Wirtschaftszentren und damit Marktnähe.

Abb. 8: Vorteile für Mieter

Die Tabelle hebt die Flexibilität und Kosteneffizienz der Anmietung von Arbeitsplätzen in Business Centern hervor.

Vorteile für Mieter von Büros auf Zeit in 5-Sterne Business Centern

Produkte und Dienstleistungen

Bei Bedarf voller Zugriff auf qualifizierte und mehrsprachige Servicemitarbeiter, auf Ansprechpartner für technische Fragen und Datensicherheit sowie auf umfangreiche Zusatzservices.

- ✓ Facilities-on-Demand: Optionale Räume wie zusätzliche Büros, Tagesbüros oder Konferenzräume jederzeit buchbar.
- ✓ Konzentration auf eigenes Kerngeschäft, da kein administrativer Aufwand für Front- und Backoffice-Tätigkeiten.
- ✓ 5-Sterne Business Center verfügen über prozessoptimierte und einheitliche Qualitäts- und Servicestandards und überwachen diese regelmäßig.

Investitionen und Kosten

Keine Investitionen für hochwertiges Mobiliar und innovative Technik nötig.

Keine Transaktionskosten (z.B. für Makler, Anwälte).

Während der Mietzeit volle Kostenkontrolle durch All-inclusive-Preise und transparente Preisstrukturen für Services- und Facilities-on-Demand.

Kein Ausfall- und Kostenrisiko von technischen Geräten oder eigenem Personal im Front- und Backoffice-Bereich.

Keine zusätzlichen Kosten für Personalbeschaffung, Personalmotivation und Personalentwicklung.

Fazit



Von den vielfältigen, qualitativen Vorteilen überzeugen Mieter vor allem die räumlichen und zeitlichen Flexibilisierungspotenziale bei der Nutzung von Büros auf Zeit.



Excellent Business Center Köln Kranhaus

Büro auf Zeit – quantitative Analyse

Vorgehensweise

Ziel der quantitativen Analyse ist es, einen Kostenvergleich bei der Anmietung von Arbeitsplätzen in klassischen Büros und in Business Centern anzustellen. Die Kostenanalyse basiert auf marktüblichen Leistungs- und Mietangeboten¹ von Excellent Business Center für Büroimmobilienmärkte der Standortgüte A (München, Maximilianstraße) und der Standortgüte B (Köln, Krankenhaus Süd/Zollhafen). Ein A-Standort unterscheidet sich in dieser Studie insbesondere durch höhere Kosten, z.B. für Miete und Personal, von einem B-Standort.

Die Angebote wurden in quantifizierbare mieterseitige Kostenbestandteile zerlegt (Nettokaltmiete, umlegbare Nebenkosten nach Betriebskostenverordnung, Mietkosten für Möbel und Ausstattung, Strom, Reinigung, Telekommunikation, Lohnkosten für eine Assistenz).

Für jede Kostenposition wurden Benchmarkwerte für die Anmietung klassischen Büroraums recherchiert und die jeweiligen Kostenpositionen auf die Anzahl der Arbeitsplätze umgelegt.

Es können weitere Investitions- und Kostenpositionen entstehen (vgl. Seite 22), welche die Ergebnisse der Modellrechnung verändern und i.d.R. zu weiteren Vorteilen für die Nutzer der Business Center führen.

Den Analysen liegen marktübliche Annahmen für Haupt- und Nebenflächen in m² pro Arbeitsplatz sowie die Kostenannahmen moderner und neuwertiger Bürogebäude zugrunde.

¹ Excellent Business Center Mietangebote für 24 Monate Vertragslaufzeit bei 6 Monaten Kündigungsfrist

Modellrechnung der Vorteilhaftigkeit eines Excellent Business Centers und eines klassischen Büros

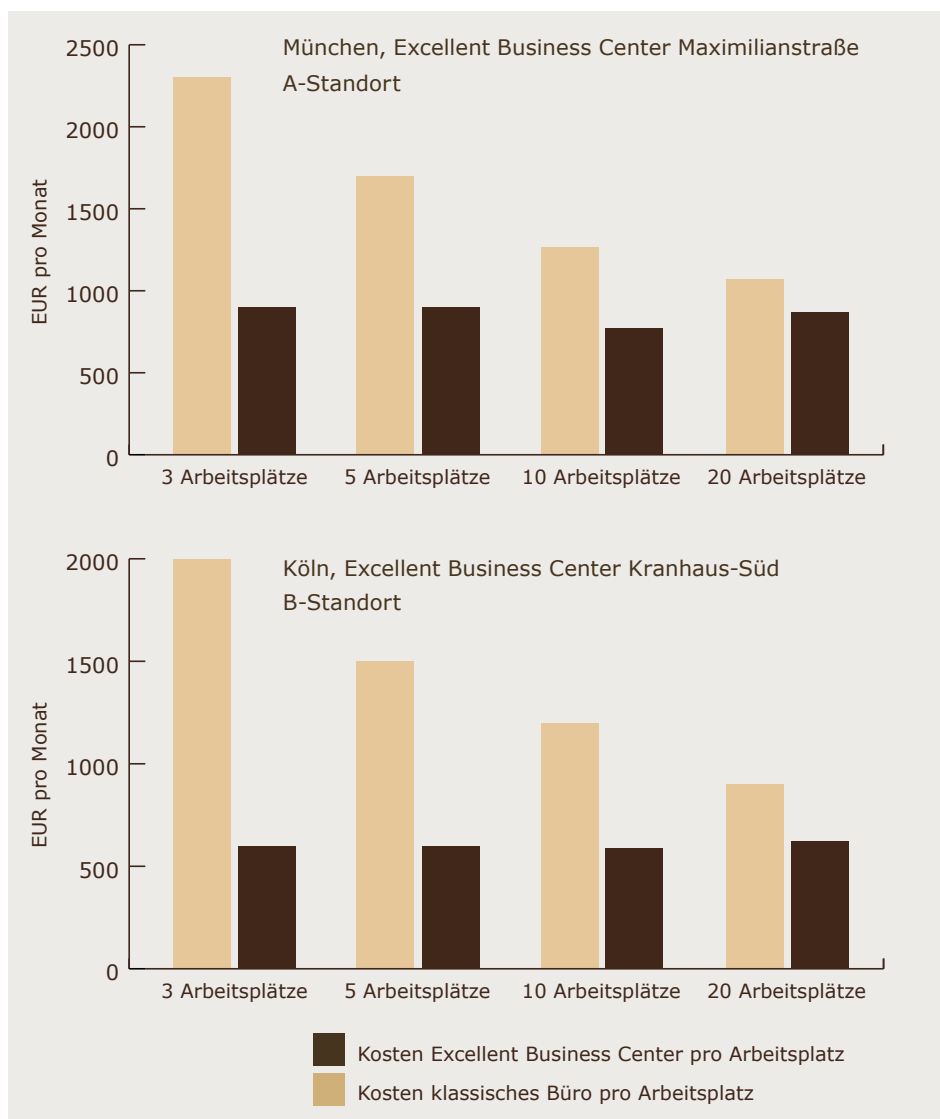


Abb. 9: Vorteilhaftigkeit

Im nebenstehenden Diagramm ist ein Kostenvergleich von Arbeitsplätzen in klassischen Büros und in Business Centern veranschaulicht. Exemplarisch wurden die Standorte München und Köln ausgewertet.

Der Kostenvergleich zeigt, dass eine Anmietung von Büros in den Excellent Business Centern im Vergleich zu klassischen Büros immer günstiger ist¹. Die größten Kostenvorteile werden bei der Anmietung von bis zu drei Arbeitsplätzen erzielt. Hier lassen sich Kostenvorteile von weit über 100 % an einem A-Standort sowie von über 200 % an einem B-Standort realisieren.

Bei fünf Arbeitsplätzen beläuft sich der Kostenvorteil an einem A-Standort auf über 100 % und an einem B-Standort auf über 140 %.

Bürolösungen für 20 Arbeitsplätze bieten immerhin noch Kostenvorteile in Höhe von 24 bis 40 %.

Es wird deutlich, dass sich bei den Büros in Business Centern im Vergleich zur Anmietung klassischer Büros Kostensenkungspotenziale ergeben, die umso höher sind, je weniger Arbeitsplätze angemietet werden.

¹ Excellent Business Center Mietangebote für 24 Monate Vertragslaufzeit bei 6 Monaten Kündigungsfrist

Investitionen und eingeschränkt quantifizierbare Mieterkosten

Eine professionelle Büroausstattung verursacht hohe Investitionen (siehe Abb. 10) und bindet bei zunehmender Arbeitsplatzanzahl Betriebskapital.

Die Modellrechnungen enthalten Kostenpositionen eines Büromieters, die allgemein quantifizierbar sind. Des Weiteren entstehen Kosten, die je nach Unternehmenszweck, -größe und -infrastruktur erheblich variieren und nicht allgemein quantifizierbar sind (siehe Abb. 11).

Abb. 10: Investitionsübersicht

Investitionen für eine gehobene Büroausstattung			
Schreibtisch	800 EUR	Rollcontainer	500 EUR
Sideboard	700 EUR	Drucker/Kopierer	335 EUR
Schrank	700 EUR	Telefonanlage	190 EUR
Arbeitsstuhl	600 EUR	Telefonstation	210 EUR
Investitionen pro Arbeitsplatz rd. 4.000 EUR			
zuzüglich Investitionen in Höhe von rd. 65.000 EUR für Empfangslandschaft mit IT, Konferenzausstattung, Medien- und Hardwaretechnik, Software, Verkabelung, Ausstattung Kopierraum, Teeküche			

Quelle: Ernst & Young Real Estate GmbH

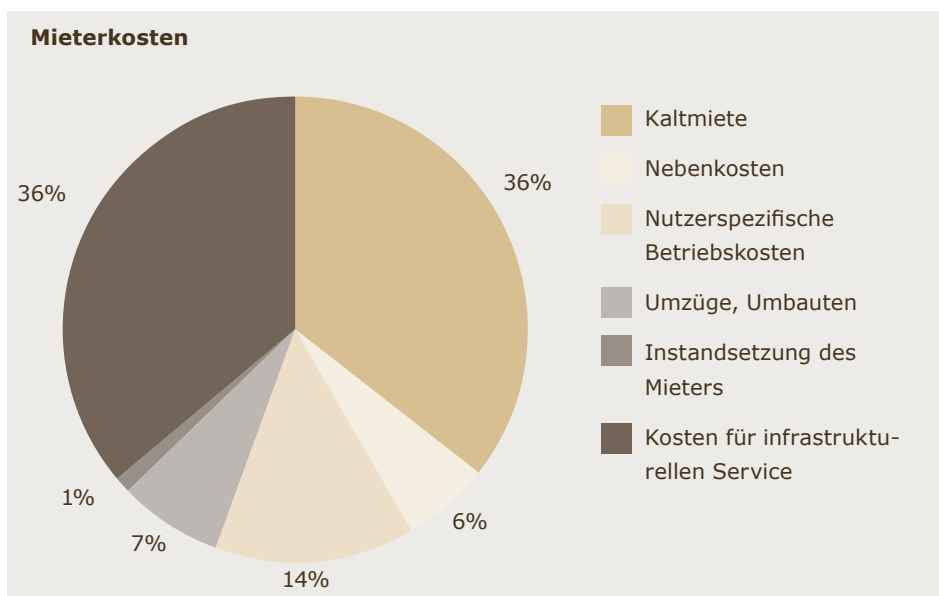


Abb. 11: Mieterkosten

Die Grafik beschreibt eine mögliche Kostenverteilung der Mieterkosten bei Anmietung eines klassischen Büros.

.....	
Infrastrukturkosten	Kaltmiete und umlegbare Nebenkosten
	Nutzerspezifische Betriebskosten, zusätzlich zu umlegbaren Nebenkosten (z.B. Energieverbrauch, Versicherungen)
	Umzüge, Umbauten und dergleichen durch Nutzungsänderung, Einzug und Auszug
	Instandsetzungskosten des Mieters
	Kosten für infrastrukturellen Service
	(z.B. Reinigung, Wartung IT- und Bürotechnik)
.....	
Sonstige Kosten	Honorare für Dienstleister, z.B. Makler (2-3 Monatsmieten)
	Personalkosten z.B. für Urlaub und Krankheitsausfälle, Weiterbildung
.....	

Quellen: Ernst & Young Real Estate GmbH; Prof. Henning Balck: Kostenbegriffe im Immobilien- und Facility Management 12/2004

Fazit



Der Mieter erhält bei der Flächenanmietung in einem 5-Sterne Business Center volle Kostenkontrolle. In seiner Pauschalmiete sind neben der Bürogrundausstattung, Investitionen in Empfangs-, Konferenz- und sonstigen Nebenflächen sowie typische Infrastrukturkosten bereits enthalten.

Produktprofil: Virtual Office

Produktprofil: Virtual Office

- ✓ Zeitlich flexible Anmietung einer Geschäftsadresse sowie Telefonnummer, d.h. keine dauerhafte Anmietung von Büros
- ✓ Die zeitlich flexible Nutzung von Tagesbüros und Konferenzräumen im Filialnetz ist möglich
- ✓ Individuelle Annahme eingehender Anrufe im Firmennamen
- ✓ Post- & Paketannahme
- ✓ Umfangreiche Zusatzservices buchbar
- ✓ Eigenes Firmenschild im Eingangsbereich des Gebäudes buchbar



Vorteile für Nutzer von virtuellen Büros in 5-Sterne Business Centern

Premiumstandort

Imageförderung durch einen repräsentativen Geschäftssitz.

Optional rundet ein eigenes Firmenschild im Gebäudeeingangsbereich den Außenauftritt ab.

Durch mehrere Standorte im Filialnetz entsteht räumliche Nähe zu Kunden und Mitarbeitern.

Markteintritt und -austritt

Für einen sofortigen Markteintritt stehen Geschäftsadressen und Telefonnummern direkt zur Anmietung bereit.

Eine flexible und individuelle Vertragsgestaltung (stunden-, wochen-, monats- oder jahresweise Anmietung) ermöglicht schnelle, gezielte Marktaktivitäten.

Diese Flexibilität ist vor allem für Existenzgründer und Start-ups von Vorteil. Der Schritt vom virtuellen zum physischen Büro kann in einem Business Center passend zum Unternehmens- und Marktwachstum erfolgen.

Produkte und Dienstleistungen

Bei Bedarf kann der Mieter jederzeit auf einen professionellen Front- und Backoffice-Service mit qualifizierten und mehrsprachigen Mitarbeitern zurückgreifen (Services-on-Demand).

Hochwertig ausgestattete Tagesbüros ab 25 m² und Konferenzräume stehen bei Bedarf jederzeit im deutschlandweiten Filialnetz der 5-Sterne Business Center zur Verfügung (Facilities-on-Demand).

5-Sterne Business Center verfügen über prozessoptimierte und einheitliche Qualitäts- und Servicestandards, die im gesamten Filialnetz regelmäßig überwacht werden.

Abb. 12: Vorteile für Nutzer von virtuellen Büros in 5-Sterne Business Centern

Die Aufstellung stellt die Vorteile virtueller Büros bezüglich Flexibilitäts- und Standortfaktoren sowie Service und Produkten heraus.

Quantitative Vorteilhaftigkeit

- ✓ Bei der Nutzung von Virtual-Office-Produkten geht es primär um eine Geschäftsadresse und die Betreuung von Anrufen und Post. Um die Vorteilhaftigkeit aufzuzeigen, müsste ein Unternehmer ein Büro an einer vergleichbaren Geschäftsadresse anmieten und eine Assistenz für die Organisation und Bearbeitung des Sekretariats einstellen.
- ✓ Diese Alternative bindet jedoch Kapital für die Geschäftsausstattung und für eigene Mitarbeiter.
- ✓ Die Einstellung einer Assistenz birgt zusätzliche Risiken wie Beschäftigungsleerzeiten, Personalkosten für Pausen, Urlaube, Krankheiten sowie Zusatzkosten für Personalauswahl, -motivation und -entwicklung.
- ✓ Die alternative Büroanmietung ist jedoch hinfällig, da die Marktanalyse der Büros auf Zeit ergeben hat, dass Kleinstbüroflächen an Top-Standorten wie der Maximilianstraße in München nicht vermietet werden. Nur 5-Sterne Business Center bieten Virtual Offices in repräsentativen Lagen zur Vermietung an.
- ✓ Quantitativ ergibt sich für Nutzer von virtuellen Bürolösungen dadurch aber kein Nachteil, denn sie erhalten eine Kostenplanungssicherheit durch All-inclusive-Preise einerseits und transparente Preisübersichten für Zusatzservices wie Konferenz- und Tagesbüronutzung andererseits.

Fazit



Nur 5-Sterne Business Center bieten virtuelle Geschäftsadressen in repräsentativen Lagen und professionelle Anrufentgegennahmen. Der Nutzer profitiert zudem von weiteren Services zu attraktiven Preisen.



Excellent Business Center Frankfurt OpernTurm

Produktprofil: Konferenz- und Tagungsräume

Produktprofil: Konferenz- und Tagungsräume

- ✓ Exklusive und zentrale Konferenz- und Tagungsmöglichkeiten in allen wesentlichen deutschen Wirtschaftszentren
- ✓ Umfangreiche technische und moderne Infrastruktur (z.B. Videokonferenz), repräsentativ ausgestattete Räume, optionale Sekretariatsdienstleistungen
- ✓ Persönlicher Gästeempfang, keine Serviceverpflichtung (Übernachtung in Hotels oder Catering)
- ✓ Stunden- und tageweise Pauschalpreise für Tagungsräume mit einer Kapazität von 2 bis 60 Personen



Excellent Business Center Berlin Unter den Linden

Konferenz- und Tagungsraumanmietung in Business Centern

Besprechungen für einen kleinen Personenkreis finden meist in Hotels und Konferenzzentren statt. In der Regel ist die stundenweise Raumanmietung jedoch nicht möglich. Zusätzlich müssen Nutzer meist noch Übernachtungen oder Cateringservices buchen.

In Business Centern ist dagegen die Raumanmietung bereits ab einer Stunde möglich. Gleichzeitig bieten 4- bis 5-Sterne Business Center gut erreichbare, attraktive Lagen, einen professionellen Empfangsservice und diskrete sowie vertrauliche Besprechungsmöglichkeiten.

Bei der Tagungsraumanmietung streuen die Angebotspreise in urban gelegenen 4- bzw. 5-Sterne Hotels und Konferenzzentren in München und Köln erheblich (siehe Abb. 13). In beiden Städten zeigt sich, dass die Mietpreise in Excellent Business Centern für die gebotene Tagungsraum- und Leistungsqualität plausibel und preislich attraktiv angesetzt sind.

Tagesbüros und Konferenzräume in Business Centern weisen bei stundenweiser Nutzung einen klaren Preisvorteil gegenüber Hotels auf, da Hotels ihre Tagungsräume in der Regel nicht stunden-, sondern mindestens halb- oder ganztagesweise vermieten.

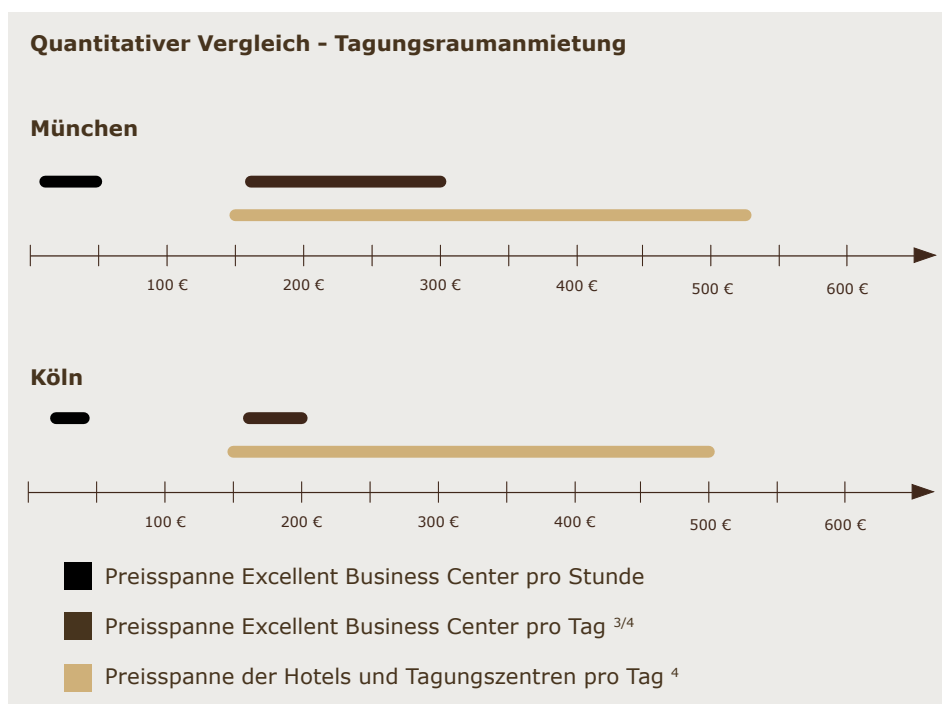


Abb. 13: Tagungsräume

Das nebenstehende Diagramm veranschaulicht die Preisspannen in Hotels und Excellent Business Centern bei der Anmietung von Tagungsräumen auf Stunden- und Tagesbasis.

Quelle: Ernst & Young Real Estate GmbH

Fazit



Bei kurzen Besprechungen mit wenigen Personen bieten 5-Sterne Business Center klare Kostensenkungspotenziale. Es bestehen keine Zusatzverpflichtungen (z. B. Catering) und es werden Tagungsräume in privater sowie vertraulicher Atmosphäre zu attraktiven Mietpreisen angeboten.

³ Basis: einstündige Nutzung eines Tagungsraumes für bis zu 8 Personen

⁴ Basis: achtstündige Nutzung eines Tagungsraumes für bis zu 8 Personen

Schlussbemerkung

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich um eine Grundlagenstudie handelt und nicht um ein auf den jeweiligen Leser ausgerichtetes Beratungsergebnis. Für individuelle Beratungen stehen die Verfasser der Studie gerne zur Verfügung.

Unsere Studie stützt sich einerseits auf Analysen und Daten von öffentlich zugänglichen Informationen relevanter Institutionen und Unternehmen, Fachliteratur, branchenbezogenes statistisches Material und andere Quellen sowie andererseits auf von uns durchgeführte Interviews mit Experten, Unternehmen und sonstigen Marktteilnehmern. Wir haben die Richtigkeit der Daten oder Angaben und Erläuterungen nicht näher untersucht.

Olaf Schmetzer

Partner

ppa. Florian Schwalm

Director

Ernst & Young Real Estate GmbH

Arnulfstraße 59, 80636 München, Germany

Website: www.ey.com



Excellent Business Center Düsseldorf GAP15

Standortübersicht



Berlin - Friedrichstraße
Friedrichstraße 88
10117 Berlin
Tel.: +49 30 408 173 -0
Fax: +49 30 408 173 -450
berlin@excellent-bc.de



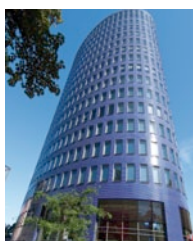
Berlin - Unter den Linden
Unter den Linden 16
10117 Berlin
Tel.: +49 30 408 173 -0
Fax: +49 30 408 173 -450
unterdenlinden@excellent-bc.de



Berlin - BBI Airport
Willy-Brandt-Platz 2
12529 Berlin
Tel.: +49 30 408 173 -0
Fax: +49 30 408 173 -450
bbi-airport@excellent-bc.de



Berlin - Hauptbahnhof
Europaplatz 2
10557 Berlin
Tel.: +49 30 408 192 -0
Fax: +49 30 408 192 -450
berlin-hbf@excellent-bc.de



Dortmund - ellipson
Ruhrallee 9
44139 Dortmund
Tel.: +49 231 95 25 -0
Fax: +49 231 95 25 -45
dortmund@excellent-bc.de



Düsseldorf - GAP 15
Graf-Adolf-Platz 15
40213 Düsseldorf
Tel.: +49 211 882 42 -0
Fax: +49 211 882 42 -200
gap15@excellent-bc.de



Düsseldorf - Königsallee
Königsallee 106
40215 Düsseldorf
Tel.: +49 211 301 22 -0
Fax: +49 211 301 22 -200
duesseldorf@excellent-bc.de



Düsseldorf - köblick
Königsallee 61
40215 Düsseldorf
Tel.: +49 211 424 71 -0
Fax: +49 211 424 71 -450
koeblick@excellent-bc.de



Essen - Ruhrallee
Ruhrallee 185
45136 Essen
Tel.: +49 201 89 45 -0
Fax: +49 201 89 45 -45
essen@excellent-bc.de



Frankfurt - Westhafen Tower
Westhafenplatz 1
60327 Frankfurt
Tel.: +49 69 710 456 -0
Fax: +49 69 710 456 -450
westhafentower@excellent-bc.de



Frankfurt - Westend

Bockenheimer Landstraße 17/19
60325 Frankfurt
Tel.: +49 69 710 455 -0
Fax: +49 69 710 455 -450
frankfurt@excellent-bc.de



Frankfurt - OpernTurm

OpernTurm
60306 Frankfurt
Tel.: +49 69 667 748 -0
Fax: +49 69 667 748 -450
opernturm@excellent-bc.de



Hamburg - Neuer Wall 50

Neuer Wall 50
20354 Hamburg
Tel.: +49 40 822 186 -0
Fax: +49 40 822 186 -450
hamburg@excellent-bc.de



Hamburg - Neuer Wall 80

Neuer Wall 80
20354 Hamburg
Tel.: +49 40 822 138 -0
Fax: +49 40 822 138 -450
neuerwall80@excellent-bc.de



Köln - Mediapark/KölnTurm

Im Mediapark 8
50670 Köln
Tel.: +49 221 55 405 -0
Fax: +49 221 55 405 -450
koeln@excellent-bc.de



Köln - Kranhaus Süd

Im Zollhafen 24
50678 Köln
Tel.: +49 221 650 78 -0
Fax: +49 221 650 78 -450
kranhaus@excellent-bc.de



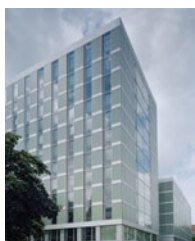
München - Maximilianstraße

Maximilianstraße 13
80539 München
Tel.: +49 89 203 006 -0
Fax: +49 89 203 006 -450
maximilianstrasse@excellent-bc.de



München - Nymphenburger Höfe

Nymphenburger Straße 4
80335 München
Tel.: +49 89 208 027 -0
Fax: +49 89 208 027 -450
nymphenburgerhoeft@excellent-bc.de



München - Stachus

Josephspitalstraße 15
80331 München
Tel.: +49 89 207 04 -0
Fax: +49 89 207 04 -450
stachus@excellent-bc.de



Stuttgart - Königstraße

Königstraße 26
70173 Stuttgart
Tel.: +49 711 185 67 -0
Fax: +49 711 185 67 -450
stuttgart@excellent-bc.de





Excellent Business Center Berlin Hauptbahnhof



Herausgeber

Excellent Business Center Unternehmensgruppe
Im Zollhafen 24 · 50678 Köln

Telefon: +49 221 65078-0
Telefax: +49 221 65078-450
E-Mail: info@excellent-bc.de
Internet: www.excellent-bc.de

Berlin · Dortmund · Düsseldorf · Essen · Frankfurt · Hamburg · Köln · München · Stuttgart
www.excellent-bc.de